



**Izstrādātājs:**

SIA "Livland Group"

Reģ. Nr. 40103754794

Būvkomersanta reģ. Nr. 11617

Elizabetes iela 17-8, Rīga, LV-1010

**Pasūtītājs:**

SIA "ZMF Īpašumi"

Reģ. Nr. 40103932445

Zvejnieku iela 1 k-14, Rīga, LV-1048

# **Detālplānojums nekustamā īpašumā "Aleksandri"**

---

Salaspils, Salaspils novads, kadastra apzīmējums 80310050084

## **3.SĒJUMS**

### **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**

## SATURS

<b>1. VISPĀRĪGI NOTEIKUMI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.....</b>	<b>3</b>
<b>3. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI .....</b>	<b>3</b>
<b>4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....</b>	<b>4</b>
4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS) .....	4
4.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR).....	5
4.3. ŪDEŅU TERITORIJA (Ū) .....	5
<b>5. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM .....</b>	<b>5</b>

## 1. VISPĀRĪGI NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Salaspils novada domes 19.07.2013. saistošo noteikumu Nr. 18/2013 “Salaspils novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” detalizācija nekustamā īpašuma “Aleksandri” ar kadastra apzīmējumu 80310050084, Salaspilī, Salaspils novadā detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosaka Salaspils novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

3. Lokālo ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves projektēšanā un realizācijā jāparedz tehniska iespēja pieslēgt tās centralizētajām inženierkomunikācijām brīdī, kad tās tiks izbūvētas ielas sarkanās līnijas robežās.
4. Veicot meliorācijas sistēmas izbūvi vai tās daļas pārbūvi, likvidāciju vai jaunu elementu būvniecību nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektā, objektam pieguļošajās platībās, kā arī koplietošanas meliorācijas sistēmā.
5. Detālplānojuma ēku apbūves zemes vienību teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu, ceļu teknēm.
6. Inženierkomunikācijas ir jāizvieto ielu sarkano līniju koridoros, vēlams joslā starp sarkano līniju un brauktuvi. Ja nav iespējams inženierkomunikācijas izvietot ielu sarkano līniju koridoros, izstrādājot tehniskos projektus, inženierkomunikācijas var izvietot arī joslā starp sarkano līniju un būvlaidi (apbūves līniju).

## 3. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

7. Savrupmāju apbūves teritorijās zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu, kura augstums tiek noteikts no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē:
  - 7.1. 1,4 metri, ja žoga caurredzamība ir 30% ;
  - 7.2. 1,6 metri, ja žoga caurredzamība ir 50%;
  - 7.3. 1,8 metri, ja žoga caurredzamība ir 80%.
8. Žogus ierīko:
  - 8.1. ielas pusē – pa sarkano līniju;

- 8.2. stūra zemes gabalos – ārpus redzamības brīvlauku teritorijas;
  - 8.3. pa inženiertīklu aizsargjoslu robežām, gar kontūrgrāvjiem, susinātājgrāvjiem, ūdensnotekām (arī novadgrāvjiem) un liela diametra kolektoriem žogus izvieto pa meliorācijas būves ekspluatācijas joslas robežu.
  - 8.4. meliorācijas būvju ekspluatācijas aizsargjoslas (ekspluatācijas joslas) teritorijā atļauts izvietot tikai pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1,5 m no krants;
  - 8.5. pārējos gadījumos – pa zemes gabala robežām, par to zemes vienību īpašniekiem savā starpā vienojoties.
9. Ierīkojot žogus nodrošina piekļuvi inženierkomunikāciju apkalpošanai.
  10. Būvējot žogus viena kvartāla ietvaros izmanto līdzīgu materiālu - koku vai metālu un saskanīgu krāsojumu ar ēku un kaimiņu zemes vienību žogiem, atbilstoši Salaspils novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.Pielikumam.
  11. Būvējot žogus aizliegts:
    - 11.1. izmantot dzeloņstiepli vai tām pielīdzinātu materiālu pilsētas un ciemu teritorijās;
    - 11.2. žogu stabu atbalstus, vārtu vērtnes izvietot ielu un laukumu teritorijā;
    - 11.3. krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu.
  12. Atļauts veidot dzīvžoga stādījumus, kas nepārsniedz 1,8 metru augstumu.
  13. Izmantojot zemes vienību un veicot būvdarbus, maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un dabiskais reljefs. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

## 4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

### 4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

14. Viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju apbūves teritorijās galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta:
  - 14.1. vienas viena dzīvokļa dzīvojamās mājas būvniecība;
  - 14.2. vienas divu dzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība.
- 15. Papildizmantošana:**
  - 15.1. vienas mazumtirdzniecības ēkas, izņemot degvielas uzpildes stacijas un gāzes uzpildes stacijas, būvniecība;

### 16. Apbūves parametri:

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
16.1.	600 m <sup>2</sup>	30		Līdz 12	Līdz 3*	40

\* Maksimālais pagrabstāvu vai cokolstāvu skaits - 1stāvs, palīgēku stāvu skaits - 2 stāvi

## 4.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

17. Transporta infrastruktūras teritorijās galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta visu veidu ar transporta infrastruktūru saistītu būvju būvniecība.

### 18. Citi noteikumi:

- 18.1. Plānotās ielas noteiktas E kategorijas (iekškvartālu ielas) ar dzīvojamo funkciju (dzīvojamās zonas statuss);
- 18.2. sarkanās līnijas – 12 metri;
- 18.3. brauktuves platums – 6 metri;
- 18.4. ielu zaļajās zonas atļauta apstādījumu ierīkošana.

## 4.3. ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

19. Ūdeņu teritorijās galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta:

- 19.1. Ar transporta infrastruktūru saistītu būvju būvniecība, tādu būvju būvniecība, kas ir saistītas ar publiskās ārtelpas labiekārtošanu.

## 5. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

- 20. Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināma lokāli.
- 21. Līdz centralizētas kanalizācijas sistēmas izbūvei, atļauti individuāli risinājumi katrā jaunveidojamā zemes vienībā. Izmantojamas bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises līdz 5 m<sup>3</sup> notekūdeņu diennaktī vai rūpnieciski ražotas, hermētiskas izvedamas notekūdeņu krājtvertnes.
- 22. Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot lietus ūdens novadīšanas iespējas. Ielu sarkano līniju robežās veidojami virszemes noteces grāvji blakus projektētajām ielām, paredzot tajos lietus ūdeņu novadīšanu.

23. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas, kā arī ielu ārējo apgaismojumu.
24. Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā tiek izbūvēta, plānoto ielu sarkano līniju robežās projektējams un izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā. Gāzes uzskaitē katram pieslēgumam izvietojama pie ielas sarkanās līnijas (pie žoga ielas pusē), lai nodrošinātu apkalpojošo organizāciju brīvu piekļuvi jebkurā laikā.